

## ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ съгласно чл.100б, ал.7 от ЗППЦК

от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, ЕИК 175163724,  
емитент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100012157

### Условия на облигационната емисия

На основание чл.100б, ал.7 от ЗППЦК Ви уведомяваме, че на проведено на 08.03.2021 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100012157, бяха взети решения за промяна на следните параметри по емисията:

- Освобождава се част от обезпечението по облигационната емисия, представляваща поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799 като емисията ще бъде обезпечена с останалите имоти по учредената като обезпечение по емисията съгласно решение на ОСО от 28.11.2016г първа поред договорна ипотека. Съответно е дадено съгласие да се извърши частично заличаване на учредената в полза на довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека, единствено върху поземлен имот с идентификатор 68134.1200.799, заедно с всички подобрения и приращения към него.
- Дължимата лихва по облигационната емисия корпоративни облигации с ISIN: BG2100012157, издадени от НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ, считано от 16.03.2021 г. се променя от фиксирана лихва 6.30% годишно на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% (две цяло и двадесет и пет стотни процента) проста годишна лихва при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Определянето на дължимия купон за всеки следващ 6-месечен лихвен период се осъществява чрез фиксиране на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди купонното плащане, като към фиксираното число за 6-месечния EURIBOR се прибавят 375 (триста седемдесет и пет) базисни точки (3.75%). Лихвеният процент се закръглява до третия знак след десетичната запетая. В случай, че така формираният номинален лихвен процент е по-малък от минималната стойност 2.25% годишна лихва, като номинален лихвен процент се прилага 2.25% проста годишна лихва. Фиксираният по описания метод лихвен процент се прилага за следващия 6-месечен лихвен период, след което описаният метод за формиране на номиналния лихвен процент се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като фиксираната стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая.

- **От 16.03.2021г се намаляват амортизационните плащания по главницата дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях и съответно се удължава срока на емисията с 24 месеца до 16.09.2024 г**

- Таблицата на главничните плащания по облигационната емисия се изменя както следва:

№ главнично плащане	Дата на издаване	Дата на главнично плащане	Главнични плащания (EUR)
1	16.09.2015	16.09.2018	1 000 000
2		16.03.2019	1 000 000
3		16.09.2019	1 000 000
4		16.03.2020	1 000 000
5		16.09.2020	1 000 000
6		16.03.2021	500 000
7		16.09.2021	500 000
8		16.03.2022	500 000
9		16.09.2022	500 000
10		16.03.2023	500 000
11		16.09.2023	500 000
12		16.03.2024	500 000
13		16.09.2024	500 000

В резултат на решенията на общото събрание на облигационерите се правят промени в следните параметри:

- Срокът (матуритетът) на облигационния заем: 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период

- Лихвен процент: Облигациите са лихвоносни, като от датата на емисията лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 6.30%. Считано от 16.03.2021г. лихвеният процент се променя от фиксиран 6.30% годишно на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% проста годишна лихва при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Определянето на дължимия купон за всеки следващ 6-месечен лихвен период се осъществява чрез фиксиране на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди купонното плащане, като към фиксираното число за 6-месечния EURIBOR се прибавят 375 базисни точки (3.75%). Лихвеният процент се закръглява до третия знак след

десетичната запетая. В случай, че така формираният номинален лихвен процент е по-малък от минималната стойност 2.25% годишна лихва, като номинален лихвен процент се прилага 2.25% проста годишна лихва. Фиксираният по описания метод лихвен процент се прилага за следващия 6-месечен лихвен период, след което описаният метод за формиране на номиналния лихвен процент се прилага отново.

- Датите на лихвените плащания са както следва: 16.03.2016г.; 16.09.2016г.; 16.03.2017г.; 16.09.2017г.; 16.03.2018г.; 16.09.2018г.; 16.03.2019г.; 16.09.2019г.; 16.03.2020г.; 15.09.2020г.; 16.03.2021г.; 16.09.2021г.; 16.03.2022г.; 16.09.2022г.; 16.03.2023г.; 16.09.2023г.; 16.03.2024г.; 16.09.2024г.

- Датите на главничните плащания са както следва: по 1 млн. евро - 16.09.2018г.; 16.03.2019г.; 16.09.2019г.; 16.03.2020г. 16.09.2020г.; по 500 хил. евро - 16.03.2021г.; 16.09.2021г.; 16.03.2022г.; 16.09.2022г.; 16.03.2023г.; 16.09.2023г.; 16.03.2024г.; 16.09.2024г.

- Обезпечението: учредена в полза на довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 12 991 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 103 /сто и три/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседни – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.644, 68134.1200.405, 68134.1200.645, 68134.1200.799, 68134.1200.366, 68134.1200.265, 68134.1200.642, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по нотариален акт: юг - ЕООД „Зърнени храни“, север - жп. Коловози, Захарна Фабрика, изток - улица, запад – автобаза, заедно с построените в този имот сгради:

1.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири,

точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 127 /сто двадесет и седем/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.4, номер по предходен план: няма и

1.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.643.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.643 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и три/ със застроена площ 131 /сто тридесет и един/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.5, номер по предходен план: няма, които са част от две масивни сгради за склад, посочени в доказателствения акт за собственост на праводателя.

2. Поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, местност „Захарна фабрика“, с площ 5694 кв.м. /пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: За архитектурен паметник на културата; стар идентификатор: 68134.1200.370, номер по предходен план: 210 /двеста и десет/, квартал: 15 /петнадесет/, при съседни – поземлени имоти с идентификатори: 68134.1200.405, 68134.1200.643, 68134.1200.366, 68134.1200.354, 68134.1200.65, 68134.1200.355, 68134.1200.66, който имот, съгласно доказателствения документ за собственост, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II /две/ - за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, с обща площ от 5725 /пет хиляди седемстотин двадесет и пет/ кв.м., при съседни: УПИ III - за автосервиз и КОО, УПИ IV - за училище и УПИ V- за обществени нужди, от който поземлен имот незастроената площ е 3664 кв.м., застроената площ е 2061 кв.м., заедно с построената в него СКЛАДОВА БАЗА „Захарна Фабрика“, включваща следните сгради:

2.1. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.1 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, едно/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 806 кв.м. /осемстотин и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад № 4 със застроена площ 900 /деветстотин/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с

предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.6, номер по предходен план: няма;

2.2. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.2 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 51 кв.м. /петдесет и един квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Ремонтна работилница със застроена площ от 30 /тридесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.7, номер по предходен план: няма;

2.3. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.3 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, три/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 59 кв.м. /петдесет и девет квадратни метра/, представляващ по документ за собственост Трафопост със застроена от 32 /тридесет и два/ кв.м., брой етажи: 2 /два/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.3, номер по предходен план: няма;

2.4. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.4 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 686 кв.м. /шестстотин осемдесет и шест квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Склад трисилозен № 3 със застроена площ от 680 /шестстотин и осемдесет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/ с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.8, номер по предходен план: няма;

2.5. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.5 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, пет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 45

кв.м. /четиридесет и пет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Гаражна клетка със застроена площ от 24 кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.10, номер по предходен план: няма;

2.6. Сграда с идентификатор 68134.1200.642.6 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две, точка, шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София /столица/, одобрени със Заповед РД-18-49/16.09.2015 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменени със Заповед 18-4006-19.05.2016 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес на сградата: гр. София, район „Илинден“, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.642/шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и двеста, точка, шестстотин четиридесет и две/, със застроена площ 11 кв.м. /единадесет квадратни метра/, представляваща по документ за собственост Портиерна с кантар със застроена площ от 10 /десет/ кв.м., брой етажи: 1 /един/, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: 68134.1200.370.9, номер по предходен план: няма.

**Всички останали параметри по облигационната емисия остават непроменени, а именно:**

Номинална и емисионна стойност при издаването на облигационния заем: 9 000 000 (девет милиона) евро.

Общ брой облигации: 9 000 (девет хиляди) броя.

Номинална и емисионна стойност на една облигация при издаването на облигационния заем: 1 000 (хиляда) евро всяка.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева по фиксинга на БНБ. Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от Централния депозитар, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез Централен депозитар АД, съгласно сключен договор.

Довереник на облигационерите: Функцията „Довереник на облигационерите“ се изпълнява от АБВ Инвестиции ЕООД, ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ 20.


Условия, които емитентът се задължава да спазва

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност,

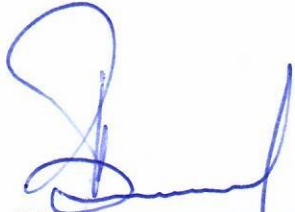
увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.



.....  
Иван Стоянов Ярков,  
Изпълнителен директор



.....  
Борис Михайлов Николов,  
Изпълнителен директор